

长治市住房和城乡建设局
长治市规划和自然资源局
长治市行政审批服务管理局
长治市财政局
中国人民银行长治市分行
国家金融监督管理总局长治监管分局
国家税务总局长治市税务局
长治市住房公积金管理中心

文件

长建发〔2025〕135号

长治市住房和城乡建设局等8部门 关于印发《长治市进一步促进房地产市场 平稳健康发展补充措施》的通知

各县（区）人民政府，长治高新区管委会、经开区管委会，
市直各有关部门：

经市人民政府同意，现将《长治市进一步促进房地产市场平稳健康发展补充措施》印发给你们，请结合实际、因地制宜，认真抓好贯彻落实。

长治市住房和城乡建设局



长治市规划和自然资源局



长治市行政审批服务管理局



长治市财政局



中国人民银行长治市分行



国家金融监督管理总局



长治监管分局

国家税务总局长治市税务局



长治市住房公积金管理中心



2025年11月20日

(此件公开发布)

长治市进一步促进房地产市场平稳 健康发展补充措施

为深入贯彻党中央、国务院关于持续巩固房地产市场稳定态势的决策部署和省委、省政府工作要求，落实《山西省提振消费专项行动实施方案》，根据山西省住房和城乡建设厅等7部门关于印发《山西省促进房地产市场平稳健康发展补充措施》，结合我市实际，制定如下措施。

一、提升房产促销活动精准性

充分利用春节、五一、国庆、中秋等各类重要促销节点，适时组织开展房博会、房展会等活动，支持房企通过推出订制套餐、特价房等优惠措施，促进商品房销售。组织商品住房团购“进院校、进社区、进企业、进机关”活动，支持房企精准对接需求，给予团购优惠，提供政策咨询、房源推介、选房签约、贷款办理等全流程、“一站式”购房服务。依托基础教育资源优势，加大学区房宣传促销力度。依托清凉、文旅、康养、冰雪旅游等资源优势，赴省内外城市精准推介优质房源，或在景点景区组织购房优惠活动，持续引流促销。

二、积极引导住房“卖旧买新”

贯彻落实好国家关于居民换购住房的个人所得税退税以及家装厨卫“焕新”补贴等政策。有条件的县区可结合实际情况，通过政府补贴、开发商补助、金融机构支持、经纪机构帮卖等方式，组织引导房地产企业开展“买新助卖旧”

活动，叠加开发商的促销优惠，促进各类改善性住房需求加速释放。

三、扩大住房公积金使用范围

优化住房套数认定标准，对居民家庭农村宅基地上的房屋（含已确权颁证的）不计入城市住房套数查询认定范围。加大缴存住房公积金的灵活就业人员支持力度，对符合条件的灵活就业人员使用公积金贷款购买新建商品住房的，可享受缴存单位职工同等权益。

四、优化住房公积金使用政策

住房公积金缴存职工贷款购买新建商品住房，借款人及其配偶可申请提取公积金直接支付购房首付款。适度延长住房公积金贷款还款年限，贷款期限最长不超过30年。建立购买“好房子”建设试点项目、参加“卖旧买新”换购住房活动的居民以及高层次人才、多子女家庭、现役军人家庭等住房公积金贷款额度动态调整机制，最高可在现有基础上再上调不超过10%的额度。

五、适时发放换购住房补贴

市场有需求、财政能负担的县区，可对在本地出售原有住房且换购新建商品住房，并完成网签合同备案的居民家庭，给予新建商品住房总房价一定比例的购房补贴（以网签备案合同金额为准），鼓励引导居民家庭改善自身居住条件；对多子女家庭的购房补贴比例可适度提高。

六、加强住房消费金融支持

实施好个人住房贷款最低首付款比例政策。引导银行业金融机构结合机构经营状况、客户风险等因素，合理确定每笔商业性个人住房贷款的具体利率水平，减轻购房人还贷负担。对土地处于抵押状态的新建商品房项目，按照新建商品房“带押过户”有关规定，支持购房人正常使用个人住房按揭贷款或住房公积金贷款进行购买。各金融机构要全面落实二手房“带押过户”政策，支持居民家庭“卖旧买新”换购住房需求。

七、规范房地产项目销售行为

推行房地产项目面积、材料、价格“三透明”。建筑面积和套内建筑面积要通过现场和网上两种方式进行“双公示”、在商品房买卖合同上进行“双标注”、不动产权证上进行“双记载”。可售房源销售价格、装修价格、装修清单等信息要全部公开，保障购房人知情权和选择权。

八、大力推行货币化安置方式

贯彻落实中央城市工作会议精神，各县区在城中村改造、城市更新和城市危旧房改造等涉及房屋征收工作中，在征收条件已成熟、项目资金能平衡的前提下，优先组织实施现房安置、货币化安置，可依托政府平台公司购买存量商品房落实安置任务，适度控制新增安置房用地供应，因地制宜稳妥推进“房票安置”，促进新增住房需求释放。

九、加力推进收购存量商品房工作

各县区要加快建立住房保障轮候库，摸清住房困难工薪

群体购房需求，鼓励商品住宅库存较大的县区，用好地方政府专项债券、保障性住房再贷款政策和保障性住房各环节税费优惠条件，依托专业化国有企业按照“以需定购、快速配售”原则，收购一部分已竣工验收合格、未出售的商品房，作为保障性住房或政府认定的人才房、青年公寓、职工宿舍等，加快化解房地产库存。省级财政资金安排对收购符合条件的存量商品房用作保障性住房的市及县区给予一定补助。

十、盘活存量房地产开发土地

鼓励企业通过兼并重组、引入第三方资金等方式处置闲置土地，支持企业合作开发，推动项目建设和风险化解。对于因规划调整、企业经营困难或破产等原因无法全部开发利用的土地，经市、县人民政府批准，可按规定分割宗地。对于企业因经营需要不再继续开发或无法继续开发的部分，可分割宗地转让给其他经营主体开发利用。积极使用专项债券资金回收收购存量闲置土地，当年回收土地原则上不用于房地产开发。

十一、大力推进“好房子”建设试点

因地制宜大力推进“好房子”建设试点工作，切实贯彻落实国家《住宅项目规范》（GB 55038-2025）要求，在选址上完善配套、在户型上优化结构、在居住细节上拓展功能，从空间布局、环境营造、建筑风格、结构建材、节能环保、物业服务、智慧社区、教育、医疗、康养等公共服务配套等方面进行全面提升，通过高品质供应保障居民改善性住房需

求。优化房屋计容建筑面积计算规则，对架空层、配套公共服务设施、公共适老化设施、执行一星级以上绿色建筑标准新增的外墙保温层面积、装配式建筑外墙预制部分（不超过±0.00以上地面计容建筑面积的3%）等不计容积率，增加得房率。

十二、完善房地产项目周边配套设施

对已出让土地的在建住宅项目，按照15分钟便民服务区建设要求，将周边道路、水电气暖等基础设施以及规划布点的学校、医院、商超等配套服务设施，纳入当年实施计划，加快谋划建设，确保与项目实现同步投入使用。对未出让土地，在出让前，周边要建成基本路网，满足施工需要，红线外水、电等市政管网建设具备接入条件；其他公共配套同步规划、同步建设，与项目同步投入使用。持续开展城市更新行动，完善城市居住区内停车、充电、消防、快递等配套基础设施。

十三、优化预售资金监管

将“白名单”项目预售资金监管账户开立在本市主办银行，对于主办银行与原预售资金监管银行不一致的，属地房地产融资协调机制要积极协调，确保在本市主办银行贷款审批同意之日起3个月内，将预售资金监管账户变更至本市主办银行。预售资金监管部门要会同人民银行、金融监管等部门，结合实际适时调整监管银行名录，确保主办银行依法依规承接预售资金监管业务。支持商业银行按市场化、法治化原则，与优质

房地产企业开展保函置换监管监管资金业务。

十四、优化“白名单”融资制度

持续推进房地产融资协调机制扩围增效，确保合规项目“应进尽进”，保障房地产项目合理融资需求。鼓励金融机构丰富金融产品供给，优化贷款审批流程，提高金融支持效率，为“好房子”试点、“白名单”等项目提供精准高效金融服务。落实商业银行激励机制，在商品房预售资金、住房公积金、住宅专项维修资金、工程质量保证金等竞争性存放招标中，鼓励将商业银行对“白名单”项目以及合规商业、办公、公寓等房地产项目融资支持情况作为加分项，调动商业银行积极性。

十五、优化竣工验收及不动产登记

对同一宗土地上分批次建设的项目，支持符合条件的部分单体建筑先行竣工验收，按照交付一栋办理一栋的方式，办理规划认定、质量验收、消防验收、人防验收等手续；在严格工程建设和资金使用监管的前提下，对部分建筑已完工且相应建筑面积比例的土地出让价款已缴清的，经市人民政府批准，可根据建筑面积占比对应的土地办理不动产登记手续，支持房地产项目实现“房证同交”。

本通知自印发之日起施行，有效期2年。原政策与本通知不一致的，以此为准。